

SKRIPSI
PRAKTIK JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati)



Disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna
mencapai deraajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

Ratih Puji Oktaviani

C.100110.203

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

SKRIPSI
PRAKTIK JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati)



Disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna
mencapai deraajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

Ratih Puji Oktaviani

C.100110.203

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui dan dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui

Pembimbing I

A blue ink signature, appearing to be 'Shalman', written in a cursive style.

Shalman Al-Farizi, S.H., M.Kn.

Pembimbing II

A black ink signature, appearing to be 'Darsono', written in a cursive style with a large loop.

Darsono, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Jum'at

Tanggal : 7 Agustus 2015

Dewan Penguji

Ketua : Shalman Al-Farizi, S.H., MKn ()

Sekretaris : Darsono, S.H., M.H ()

Anggota : Kelik Wardiono, S.H., MH ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Ratih Puji Oktaviani

Alamat : Ds. Sendang Mulyo Kec. Sarang, Kab. Rembang, Jawa Tengah

NIM : C.100.100.203

Judul : PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
DAN PENDAFTARANNYA MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Study Kasus Kantor
Pertanahan Pati)

Dengan ini menyatakan bahwa saya menyetujui untuk:

1. Memberikan hak bebas loyalti kepada perpustakaan UMS atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih pindahkan/mengalih formatkan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, serta menampilkan dalam bentuk softcopy untuk kepentingan akademis kepada perpustakaan UMS tanpa perlu minta ijin dari saya sebelum tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UMS, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian pernyataan saya ini, saya buat dengan sebenar-benarnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 2015

Yang Menyatakan



Ratih Puji Oktaviani

C.100.110.203

MOTTO

“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatannya) yang dikerjakannya”.

(Terjemahan Q.S. Al-Baqarah : 286)

“ Jadikan sabar dan shalat sebagai penolongmu dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat bagi orang-orang yang khusyu”.

(Terjemahan Q.S. Al-Baqarah : 45)

“ Jika ilmu sudah sampai dihati, kemudian hati akan berubah. Perbuatan mengikuti keadaan (hal), keadaan mengikuti ilmu dan ilmu mengikuti pikiran. Oleh karena itu pikiran adalah awal dan kunci segala kebaikan yang menyingkapkan keutamaan tafakur lebih baik daripada zikir, karena pikiran adalah zikir plus”.

(Ihyu'ulumuddin)

“ Sesungguhnya sudah ada kesulitan itu tidak ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan lain) dan hanya kepada Tuhanlah hendaknya kamu berharap”.

(Terjemahan Q.S. Alam Nasyrah)

PERSEMBAHAN

Dengan segenap cinta dan do'a untaian kata dan goresan sederhana ini
kupersembahkan untuk :

1. Bapak dan Ibu tercinta
2. Kakak-kakak ku tersayang
3. Imamku tercinta
4. Sahabatku tersayang
5. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2011
6. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan karunia dan hidayahnya, sholawat dan salam semoga tercurahkan pada uswatun khasanah Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati).**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis yakin bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Setiaji, M.A. selaku rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum. selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Inayah, S.H., M.Hum. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata.
4. Bapak Shalman Al-Farizi, S.H., MKn. selaku pembimbing I yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan dan motivasi yang sangat berarti.

5. Bapak Darsono, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah ikhlas memberikan waktu dan kemudahan kepada penulis.
6. Ibu Nuswardhani selaku pembimbing akademik yang telah memberikan arahan selama ini.
7. Bapak, Ibu, Mbak Windy, Mbak Sari dan segenap keluarga besar yang telah memberikan do'a, semangat dan pengorbanan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Bapak Sujarno, S.H., selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati.
9. Bapak Triyono, S.H., selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati yang telah yang telah membantu dalam penelitian ini.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Thanks for all

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun tentunya akan menjadikan karya kecil ini lebih baik dan bermanfaat. Akhir kata semoga karya ini dapat membangun bagi semua pihak.

Wassalamu'alaikum wr. wb

Surakarta,

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	19
1. Pengertian Jual Beli Tanah	19
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	29
3. Kewajiban dan Hak-Hak Para Pihak	32
B. Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Perundang-Undangan	34
C. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah	37
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	37

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	38
3. Obyek Pendaftaran Tanah	40
4. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah	40
5. Sistem Pendaftaran Tanah	41
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	60
1. Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	65
2. Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	87
B. Hambatan-Hambatan Yang Dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Dalam Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Pati Dalam Mengatasi Hambatan Tersebut	107
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	118
A. Kesimpulan	118
B. Saran	119
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penelitian ini menekankan pada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang melakukan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini menggunakan metode sosiologis dengan jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dan dengan melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanahnya maka pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata Kunci: Prosedur Jual Beli Tanah, Tanah Belum Bersertifikat dan Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

This study discusses the practice of buying and selling land that has not been certified and registered in accordance with government regulation no. 24 of 1997. This study emphasizes the legal certainty and legal protection of land rights holder practice of buying and selling land that has not been certified. This study using sociological methods with descriptive study. The study concluded that the implementation of land registration and transfer of land rights as a result of the sale and purchase of land which has not been certified can not be separated from the procedures established by regulations and by land registration and transfer of land rights, the holders of land rights will obtain a certificate of land rights as a means proving strong.

Keywords: Procedure of Sale and Purchase of Land, Land and Land has not been Certified and Land Registratiom